

Guéret, le **02 FEV. 2026**

Le préfet

à

Affaire suivie par :
Antoine HIERONYMUS
Adjoint à la cheffe du bureau planification
Tél : 05 55 61 20 11
Courriel : antoine.hieronymus@creuse.gouv.fr

Monsieur le président
de la communauté d'agglomération
du Grand Guéret
9 Avenue Charles De Gaulle
23000 GUÉRET

OBJET : modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Fiel

REF. : votre courriel en date du 4 décembre 2025

Par délibération en date du 6 mai 2025, la communauté d'agglomération du Grand Guéret a prescrit la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Fiel, approuvé le 29 juin 2023, selon la procédure prévue aux articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme (CU).

Le dossier a été transmis par voie électronique le 4 décembre 2025.

La modification de droit commun n°1 a pour objet :

- d'opérer des réajustements réglementaires pour permettre la réhabilitation de l'ancienne école communale en logements et activités de services (objet n°1) ;
- de mettre à jour et/ou créer des emplacements réservés, afin notamment de favoriser la création de liaisons douces et de créer un accès sécurisé au secteur de Cher de Haut / Cher de Bas, dans une logique d'aménagement global de ce secteur (objet n°2).

1) Avis sur la procédure

L'objet n°1 visant la création de logements locatifs communaux, ainsi que la possibilité d'implanter des activités de services, répond à l'objectif n°1 du le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de conforter l'attractivité résidentielle communale permettant l'accueil de nouvelles population, en restructurant des locaux vacants en centre-bourg. En outre, il autorise l'implantation de services et va donc dans le sens de la revitalisation du centre-bourg. De plus, le projet inclut une désimperméabilisation de 70 % de l'emprise foncière non bâti de la parcelle qui conforte les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 (ZAN).

Les emplacements réservés de l'objet n°2, destinés à la réalisation de liaisons cyclables structurantes entre Guéret, Saint-Fiel et Bussière-Dunoise, vont dans le sens d'un développement des mobilités actives et d'un maillage territorial vertueux, cohérent avec les politiques nationales de mobilités douces et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'emplacement réservé pour la création

d'une voie d'accès entre la zone d'activités du Cher Cerisier et le lotissement du Cher de Bas répond à un objectif d'amélioration de la desserte et de sécurisation des flux de déplacement.

Les modifications envisagées sur le PLU de la commune de Saint-Fiel ne remettent pas en cause les orientations définies par le PADD. Ces modifications concernent uniquement les règlements écrit et graphique. La procédure pour la prise en compte de ces modifications est donc bien une modification de droit commun.

2) Note de présentation

Afin de faciliter le repérage des modifications apportées au niveau de l'emplacement réservé n°1, il convient de rajouter un extrait du plan de zonage du PLU avant la modification.

3) Modifications du règlement graphique

Les objectifs de l'objet n°1 visant au reclassement du secteur de l'ancienne école (parcelle AM 23) et à la mise en cohérence du classement des habitations contiguës à l'ancienne école (parcelle AM 96) amènent des modifications du règlement graphique. Les deux parcelles concernées évoluent de la zone Ue (zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif) vers la zone Ua (zone urbaine à vocation mixte correspondant au centre historique).

Ces modifications permettent d'autoriser le changement de destination du bâtiment de l'ancienne école vers une destination à vocation d'habitation.

Les évolutions liées aux emplacements réservés de l'objet n°2 apportent des modifications du règlement graphique.

Les emplacements réservés ER 1 et 2 destinés à la création de liaisons cyclables entre Guéret, Saint-Fiel et Bussière-Dunoise n'engendrent pas de problématique particulière. Les parcelles concernées sont toutes attenantes à des routes existantes ou se situent sur des chemins déjà présents.

L'emplacement réservé ER 3 est situé en continuité dans carrefour giratoire disposant d'une amorce de voirie existante. Le tracé retenu apparaît comme le plus sobre foncièrement et bénéficiant déjà d'un découpage parcellaire adapté au projet.

Il est rappelé que conformément à l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, le règlement graphique devra faire apparaître la destination et le bénéficiaire de chacun de ces emplacements réservés.

Un avis favorable est émis pour les modifications du document graphique sous réserve de rajouter pour chacun des emplacements réservés sa destination et son bénéficiaire.

4) Modification du règlement écrit

La modification et la création des emplacements réservés de l'objet n°2 amènent des modifications du règlement écrit. Les ajouts apportés au règlement écrit ne concernent que la liste de l'article « DG 15 » relatif aux emplacements réservés. Cette liste, sous forme de tableau, précise les informations sur les trois emplacements réservés (parcelles, destination, bénéficiaire, superficie).

Un avis favorable est émis pour les modifications du règlement écrit.

Compte tenu des éléments du dossier, j'émet un avis favorable sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Saint-Fiel sous réserves de la prise en compte des prescriptions énoncées précédemment.

Les services de la direction départementale des territoires (DDT) restent à votre disposition pour vous apporter toute précision utile sur le contenu de ce courrier.

Le préfet,

Jean-Philippe LEGUEULT